TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập-Tự do-Hạnh phúc

Bản án số: 12/2021/DS-PT
Ngày: 07-01-2021
V/v Đòi nhà cho thuê.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Lan Anh**

Các Thẩm phán Ông **Đinh Như Lâm**

Ông **Mai Tiến Dũng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thu Hương** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Thuý Hà** - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 402/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về: "Đòi nhà cho thuê".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2020 của Toà án nhân dân quận DD4, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 487/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **LTHN1**, sinh năm 1970; *Có mặt*.

Đăng ký HKTT và cư trú: Số 30, ngõ 165 phố TH2, phường LH3, quận DD4, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà N1là: Ông **Đỗ Văn Nhặn**, sinh năm 1974, Địa chỉ liên hệ: số 193 phố Mai Dịch, phường Mai Dịch, thành phố Hà Nội. Theo Giấy uỷ quyền ngày 14/12/2020. *Có mặt.*

Bị đơn: Bà **TTH4**, sinh năm 1983. *Vắng mặt.*

Ông **PTT5**, sinh năm 1981. *Vắng mặt.*

Cùng trú tại: Số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hằng, ông Thắng là: Ông **Phạm Ngọc Hoàng**, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 6, phố Nguyễn Thượng Hiền, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Theo Hợp đồng dịch vụ pháp lý ngày 09/9/2020. *Có mặt.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cháu **PNA7**, sinh năm 2004;

2. Cháu **PAT8**, sinh năm 2008;

3. Cháu **TLA9**, sinh năm 2016;

Cùng trú tại: Số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của cháu Ngân Anh, cháu Tuấn, cháu Linh Anh: Bà **TTH4**, sinh năm 1983 và ông **PTT5**, sinh năm 1981. Cùng trú tại: Số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, thành phố Hà Nội. *Đều vắng mặt.*

Do có kháng cáo của bà TTH4 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 24/9/2018, các lời khai tại Toà án nhân dân quận DD4, nguyên đơn là bà LTHN1 và đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Văn Nhạn trình bày:

Vợ chồng tôi và vợ chồng bà TTH4, ông PTT5 có mối quan hệ bạn bè từ lâu.

Ngày 24/8/2011, bà TTH4 và ông PTT5 đã chuyển nhượng cho tôi căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội. Tại thời điểm chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 777654 do UBND quận DD4 cấp ngày 17/5/2011. Giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng. Tôi đã trả đủ cho bà Hằng, ông Thắng số tiền 3.800.000.000 đồng. Tiền mua nhà đất là tiền riêng của tôi.

Sau khi nhận tiền, ông Thắng, bà Hằng đã bàn giao nhà đất cùng bản gốc giấy tờ nhà đất cho tôi ngay trong ngày 24/8/2011 theo giấy mua bán viết tay ngày 24/8/2011.

Ngay trong ngày 24/8/2011, tôi cùng bà Hằng, ông Thắng đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng công chứng Lạc Việt để hoàn thiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Nhà đất tại địa chỉ 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội đã được sang tên cho tôi là LTHN1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 466233 ngày 11/4/2012. Khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi không nhận được đơn khiếu kiện nào của chị Hằng về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân quận DD4 dừng cấp sổ đỏ.

Sau khi ông Thắng, bà Hằng chuyển nhượng nhà đất trên cho tôi, bà Hằng đề nghị tôi cho bà Hằng, ông Thắng thuê lại nhà đất này. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên tôi đã đồng ý cho bà Hằng thuê. Ngày 24/8/2011, tôi và bà Hằng, ông Thắng ký Hợp đồng cho thuê nhà ở, thời hạn thuê là 3 tháng, giá thuê là

68.000.000 đồng/tháng. Chị Hằng là người đề ra giá thuê. Từ thời gian thuê đến nay bà Hằng, ông Thắng chưa trả một đồng tiền thuê nhà nào.

Từ khi hết thời hạn thuê nhà đến nay, nhiều lần tôi yêu cầu ông Thắng, bà Hằng trả lại nhà thuê cho tôi, tuy nhiên vợ chồng bà Hằng, ông Thắng vẫn cố tình không trả.

Việc mua bán nhà là hoàn toàn đúng sự thật. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà tại 27 TL6, DD4, Hà Nội vẫn đứng tên tôi, chưa sang tên cho người nào khác. Việc bà Hằng, ông Thắng sửa chữa nhà hay không thì tôi không biết. Nếu có việc sửa chữa thì là không được sự đồng ý của tôi. Tôi không đồng ý thanh toán tiền sửa chữa nhà cho bà Hằng, ông Thắng. Tôi khẳng định nhà đất tại 27 TL6 là nhà của tôi, đề nghị bà Hằng, ông Thắng phải trả nhà đất 27 TL6 cho tôi, tôi không yêu cầu trả tiền thuê nhà từ tháng 8/2011 cho đến ngày xét xử. Nếu ông Thắng, bà Hằng có nhu cầu lấy nhà thì phải thanh toán cho bà N1số tiền 3.800.000.000 đồng.

Nay tôi có yêu cầu Tòa án buộc bà Hằng, ông Thắng phải trả lại nhà đất tại địa chỉ số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội cho tôi.

Ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn là bà TTH4 và ông PTT5 thống nhất trình bày:

Tôi và anh PTT5 là vợ chồng, đã ly hôn từ năm 2012. Tuy nhiên, từ khi ly hôn cho đến nay, chúng tôi vẫn sống chung với nhau tại số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội. Chúng tôi có 3 người con chung là cháu PNA7, cháu PAT8 và cháu TLA9.

Chúng tôi và bà LTHN1, sinh năm 1970, HKTT và cư trú tại số 30 ngõ 165 phố TH2, phường LH3, quận DD4, Hà Nội là bạn bè làm ăn chung với nhau từ năm 2009, anh Thắng và chồng bà N1làm cùng cơ quan với nhau. Chị Hằng làm môi giới cho bà N1và chồng là ông Đặng Huy Hoàng cầm cố bất động sản, xe ô tô cho ai có nhu cầu vay vốn. Sau mỗi lần môi giới cho bà Nhung, chị Hằng được hưởng lời 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng tiền môi giới. Đến cuối năm 2010, chị Hằng và bà N1chung nhau tiền để làm ăn chung.

Đến cuối năm 2011, do cần tiền làm ăn chung với bà N1nên chúng tôi có nhu cầu vay vốn ngân hàng VPBank. Tuy nhiên, thời điểm đó chúng tôi là khách hàng cá nhân không có đủ điều kiện để vay vốn ngân hàng nên bà N1nói vợ chồng tôi chỉ cần ký công chứng mua bán treo và làm hợp đồng thuê lại chính ngôi nhà của tôi với giá 30.000.000 đồng/tháng với bà N1để làm phương án trả nợ ngân hàng hàng tháng còn bà N1sẽ tự lo vấn đề phê duyệt và giải ngân của ngân hàng. Việc vay ngân hàng nào thì bà N1nói là sẽ lo và toàn quyền quyết định.

Do tin tưởng nên chúng tôi cũng đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại 27 phố TL6. Ngày 24/8/2011, tôi và anh PTT5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 1274.2011/HĐ-CN tại văn phòng công chứng Lạc Việt. Cùng ngày, tôi và anh Thắng cũng làm hợp đồng thuê nhà để làm phương án trả nợ ngân hàng như bà N1hướng dẫn tại nhà mẹ bà N1ở TH2.

Chúng tôi khẳng định không nhận được bất kỳ khoản tiền mua nhà nào của bà Nhung. Sau đó bà N1hướng dẫn chúng tôi làm hợp đồng thuê lại nhà của tôi với giá 30.000.000 đồng/tháng cho bà N1để làm nguồn trả nợ cho ngân hàng. Thực tế hợp đồng thuê nhà ngày 24/11/2011 hai bên ký với nhau tiền thuê là 68.000.000 đồng/tháng. Đây chỉ là hợp đồng để làm phương án trả nợ ngân hàng (chúng tôi không biết bà N1vay ở ngân hàng nào).

Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng, chúng tôi không thấy bà N1đưa tiền. Chị Hằng đi làm ăn ở Trung Quốc nên chúng tôi không biết việc bà N1đã sang tên sổ đỏ căn nhà 27 TL6, quận DD4, Hà Nội. Đến đầu năm 2014, chúng tôi mới biết việc bà N1đã sang tên căn nhà của chúng tôi cho anh Tuấn (nhà ở Văn Chương, tôi không biết địa chỉ cụ thể). Chúng tôi đã đến Phòng Tài nguyên Môi trường quận DD4 để xem nhà tôi có sang tên cho anh Tuấn không thì Phòng Tài nguyên Môi trường trả lời là không có việc sang tên cho anh Tuấn.

Cuối năm 2011, chúng tôi đã có đơn gửi Phòng Tài nguyên Môi trường quận DD4, yêu cầu không sang tên cho bà LTHN1 căn nhà tại 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội vì đang có tranh chấp. Khi nộp đơn, chúng tôi có Giấy tiếp nhận của bộ phận hành chính một cửa về việc tiếp nhận đơn yêu cầu của tôi.

Không có việc vợ chồng tôi và bà N1mua bán căn nhà số 27 TL6, quận DD4, Hà Nội. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thuê nhà chỉ là để hoàn thiện thủ tục vay vốn ngân hàng.

Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng cho thuê nhà, nhà đất tại 27 TL6 chỉ là nhà 2 tầng rưỡi (nhà xây bê tông), đất được cấp sổ đỏ là 17,2m là diện tích đất tầng 1, trên thực tế đất tầng 1 là 20m, từ tầng 2 trở lên cơi nới thành 25m^2, tầng 1 để kinh doanh nền gạch đá hoa, tầng 2 vợ chồng tôi ở, tầng lửng tôi làm kho. Năm 2012, tôi và anh PTT5 ly hôn. Đến đầu năm 2012, tôi đã cơi nới căn nhà trên thêm 1 tầng nữa, thành nhà 3 tầng rưỡi. Tiền xây nhà hết 400.000.000 đồng, sửa lại toàn bộ nhà. Cửa ra vào là cửa cuốn, bên trong có cửa kính lùa. Tầng 1 lát nền và làm chống thấm có 1 nhà vệ sinh dưới gầm cầu thang, có 1 gác lửng bằng bê tông, sàn ốp gỗ, quây kính. Tầng 2 sàn ốp gỗ, tường bê tông, 01 nhà vệ sinh ốp đá, không có cửa ra vào chỉ có rèm. Tầng 3 có

01 phòng thờ, phía trong là bếp và 1phòng ngủ nhỏ, nền ốp gỗ, tường xây bê tông, bên ngoài ốp tôn chống nóng. Mái một nửa là bê tông, một nửa là tôn chống nóng.

Thuế đất từ năm 2010 đến nay đều do anh PTT5 đóng. Khi xây dựng, cơi nới tôi không thông báo cho bà N1vì đây là nhà của chúng tôi. Tiền xây nhà cũng là của một mình tôi.

Hiện nay tại số 27 TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội thực tế có tôi, anh PTT5 và các con tôi là cháu PNA7, sinh năm 2004, cháu PAT8, sinh năm 2008 và cháu TLA9, sinh năm 2016.

Nay bà N1có yêu cầu đòi căn nhà tại số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội chúng tôi không đồng ý. Chúng tôi đề nghị Tòa án xem xét lại việc cấp sổ đỏ của UBND quận DD4 cho bà N1là đúng hay sai.

Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 10/01/2020 của Tòa án nhân dân quận DD4, Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà LTHN1 đòi nhà đất tại số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội đối với bà TTH4 và ông PTT5.

2. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở ngày 24-8-2011.

3. Buộc bà TTH4 và ông PTT5 phải trả cho bà LTHN1 01 (một) ngôi nhà 02 tầng, diện tích đất 17,2m^2 đã được UBND quận DD4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 466233 ngày 11/4/2012 đứng tên bà LTHN1, tại địa chỉ số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà LTHN1 không yêu cầu ông Thắng, bà Hằng thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 8- 2011 đến ngày xét xử sơ thẩm.

5. Không chấp nhận các yêu cầu khác của bị đơn.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bà TTH4 kháng cáo toàn bộ bản án số 06/2020/DS-ST ngày 10/01/2020 của Tòa án nhân dân quận DD4, Hà Nội và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện của bị đơn xuất trình tài liệu in trên trang web công khai về việc giao dịch mua bán nhà đất trên giữa bà N1và ông Tuấn.

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra đề nghị nếu anh Thắng, chị Hằng trả nhà thì sẽ hỗ trợ tiền sửa nhà theo định giá của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm là 246.000.000đ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý việc trả nhà và không đồng ý nhận sự hỗ trợ 246.000.000đ của nguyên đơn vì cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Thắng, bà Hằng với bà N1là hợp đồng giả cách nhằm che đậy việc khác. Cụ thể lúc đó vợ chồng ông Thắng, bà Hằng cần vốn làm ăn nên đã nhờ bà N1vay tiền hộ. Các bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và hợp đồng thuê nhà với giá quá cao so với thực tế để làm thủ tục vay ngân hàng.

Năm 2012, bà Hằng phát hiện UBND quận DD4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 466233 ngày 11/4/2012 đứng tên bà LTHN1, tại địa chỉ số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội, nên bà Hằng đã đến cơ quan công an quận DD4 trình báo xong lại rút đơn về để hai bên hòa giải nhưng không có kết quả. Bà Hằng, ông Thắng vẫn ở tại căn nhà trên cho đến nay. Trong quá trình ở vợ chồng ông bà có sửa chữa cơi nới nhà như đã trình bày, tổng giá trị sửa chữa là 400.000. 000đ. Lý do bà Hằng không xin hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất là do chờ thương lượng. Tại cấp sơ thẩm cũng như phúc thẩm bị đơn và đại diện của bị đơn xác nhận không làm đơn phản tố đề nghị Hủy hợp dồng chuyển nhượng cũng như hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND quận DD4 đã cấp cho bà LTHN1 mà chỉ đề nghị Tòa án xem xét việc cấp giấy chứng nhận này đúng hay sai.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau để giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên toà và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tốt tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bán án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 10/2/2020 của Tòa án nhân dân quận DD4, thành phố Hà Nội như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà LTHN1 đòi nhà đất tại số 27 phốTL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội đối với bà TTH4 và ông PTT5.

- Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở ngày 24-8-2011.

- Buộc bà TTH4 và ông PTT5 phải trả cho bà LTHN1 01 (một) ngôi nhà 02 tầng, diện tích đất 17,2 m^2 đã được UBND quận DD4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 466233

ngày 11/4/2012 đứng tên bà LTHN1, tại địa chỉ số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, thành phố Hà Nội.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà LTHN1 không yêu cầu ông Thắng, bà Hằng thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 8 - 2011 đến ngày xét xử sơ thẩm. và hỗ trợ bà Hằng ông Thắng 260.000.000đ.

- Giành quyền khởi kiện cho bà Hằng, ông Thắng khởi kiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng một vụ kiện khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng trực tiếp tại phiên toà; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] ***Về tố tụng****:* Ngày 18/3/2020 bà TTH4 có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận DD4, thành phố Hà Nội. Kháng cáo quá hạn của bà Hằng (do chậm nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí) được chấp nhận bằng Quyết định số: 317/2020/QĐ-PT ngày 11/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Do vậy, kháng cáo của bà Hằng là hợp lệ.

Việc ủy quyền tham gia tố tụng và những người được ủy quyền có mặt theo đúng quy định của pháp luật.

[2] ***Về nội dung***: xét yêu cầu kháng cáo của bà TTH4:

[2.1] Về Hợp đồng thuê nhà: Ngày 24-8-2011 sau khi hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội, bà LTHN1 và bà TTH4, ông PTT5 đã ký hợp đồng thuê nhà. Bên A (bên cho thuê nhà bà LTHN1), bên B (bên thuê nhà bà TTH4 và ông PTT5) cùng ký vào hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê là 3 tháng, giá thuê là 162.000.000 đồng/3 tháng. Do hợp đồng các bên thỏa thuận thời hạn thuê là 3 tháng nên các bên không phải công chứng, chứng thực về hình thức hợp đồng đúng quy định tại Điều 492 Bộ luật Dân sự năm 2005. Các bên đương sự ký kết hợp đồng thuê nhà trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, nội dung của hợp đồng không vi phạm đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng phát sinh hiệu lực.

Sau khi ký hợp đồng thuê nhà bà N1đã bàn giao nhà đất tại địa chỉ số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội cho bà Hằng, ông Thắng quản lý, sử dụng. Bà N1đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên cho thuê nhà ở theo quy định tại Điều 493 Bộ luật Dân sự năm 2005. Sau khi bà N1bàn giao nhà cho bà Hằng,

ông Thắng quản lý sử dụng, bà Hằng, ông Thắng đã không thực hiện đúng cam kết theo Điều 2, Điều 3 của hợp đồng về việc trả tiền thuê nhà và chỉ được thuê trong 3 tháng thì chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Như vậy, bà Hằng, ông Thắng không thực hiện đúng thỏa thuận các bên đã ký hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê theo Điều 495 Bộ luật dân sự năm 2005. Bà N1đã nhiều lần thông báo đòi lại nhà cho thuê tại địa chỉ số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội, nhưng bà Hằng, ông Thắng không trả mà vẫn quản lý sử dụng cho đến nay, nên yêu cầu của bà N1đòi lại nhà và chấm dứt hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội được tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Về việc cơi nơi, sửa chữa nhà: Trong thời gian thuê nhà bà Hằng đã cơi nới, sửa chữa nhà: Đầu năm 2012, bà Hằng đã cơi nới căn nhà trên thêm 1 tầng nữa, thành nhà 3 tầng rưỡi. Tiền xây nhà hết 400.000.000 đồng, sửa lại toàn bộ nhà. Cửa ra vào là cửa cuốn, bên trong có cửa kính lùa. Tầng 1 lát nền và làm chống thấm có 1 nhà vệ sinh dưới gầm cầu thang, có 1 gác lửng bằng bê tông, sàn ốp gỗ, quây kính. Tầng 2 sàn ốp gỗ, tường bê tông, 01 nhà vệ sinh ốp đá, không có cửa ra vào chỉ có rèm. Tầng 3 có 01 phòng thờ, phía trong là bếp và 1 phòng ngủ nhỏ, nền ốp gỗ, tường xây bê tông, bên ngoài ốp tôn chống nóng. Mái một nửa là bê tông, một nửa là tôn chống nóng. Tiền xây cơi nới sửa chữa là của bà Hằng. Bà Hằng, ông Thắng khẳng định nhà của ông bà nên khi cơi nới sửa chữa ông bà không phải báo cho bà Nhung.

Căn cứ vào biên bản định giá ngày 10-9-2019 tình trạng nhà tại nhà mặt phố TL6, số 27 đứng từ mặt phố nhìn vào bên tay phải giáp nhà ông Tích và bà Tiền (số 29) tay trái giáp nhà 27B của ông Nam.

Nhà 3 tầng sửa chữa cuối năm 2013 (chị Hằng sửa).

- Tầng 1: Cửa ra vào cửa kính bên trong cửa kính lùa, nền lát gạch men hoa Trung Quốc, tường gạch 20 ốp Halu, dán giấy tường, có một gác xép lửng đổ bê tông diện tích 5m^2, có nhà vệ sinh cửa nhôm kính, xí bệt, cầu thang lên tầng 2 rộng 0,5m.

Số đo: 31m x 5,55m = 17,2 m^2

- Tầng 2: Đua ra phía trước 6m^2, cửa sổ bằng nhôm kính khung sắt (diện tích khoảng 3m^2, Sau khi hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội) nền lát gỗ công nghiệp, vệ sinh nhà xí bệt, có cầu thang lên tầng 3.

Số đo: 3,1m x 7,55m = 23,4 m^2

- Tầng 3: Diện tích như tầng 2, cửa ra vào bằng nhôm kính, nền lát gỗ công nghiệp, bên trong có bếp, cửa sổ nhôm kính song sắt.

Số đo: 3,1m x 7,55m = 23,4 m^2

Theo Quyết định số 06/2017/QĐ-UBND ngày 03/03/2017 của UBND TP Hà Nội.

Giá trị sửa chữa:

Tầng 1: 5.932.649 đồng/ m^2 x 17,2 m^2 = 102.041.563 đồng

Gác xép đơn giá : 946.000 đồng/ m^2 x 5 m^2 = 4.730.000 đồng

Tầng 2: 5.932.649 đồng/ m^2 x 23,4 m^2 = 138.823.986 đồng

Tầng 3: 5.932.649 đồng/ m^2 x 23,4 m^2 = 138.823.986 đồng

Giá trị xây dựng hiện tại là: 64% x (102.041.563 đồng + 4.730.000 đồng + 138.823.986 đồng+ 138.823.986 đồng) = 246.028.503 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi sáu triệu không trăm hai mươi tám nghìn năm trăm lẻ ba đồng).

Bà N1có quan điểm việc bà Hằng, ông Thắng sửa chữa nhà hay không bà N1không biết. Nếu có việc sửa chữa mà không thông báo cho bà và không được sự đồng ý của bà thì bà không đồng ý thanh toán tiền sửa chữa nhà cho bà Hằng, ông Thắng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc bà Hằng, ông Thắng tự ý sửa chữa, cơi nới nhà đã vi phạm Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà ngày 24/8/2012 nên không có căn cứ bồi thường thanh toán cho bà Hằng giá trị cơi nới, sửa chữa nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị được hỗ trợ bị đơn 260.000.000đ khi bị đơn chuyển đi. Tuy nhiên, đại diện của bị đơn không đồng ý nhận số tiền này nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về việc xem xét đề nghị của bà Hằng, ông Thắng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội là đúng hay sai: Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà Hằng và ông Thắng không có yêu cầu phản tố và khẳng định nhà đất trên vẫn thuộc sở hữu sử dụng của ông bà và chỉ yêu cầu xem xét việc UBND quận DD4 cấp sổ cho bà N1là đúng hay sai.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 24/8/2011, bà TTH4, ông PTT5 đã chuyển nhượng cho cho bà LTHN1 01(một) ngôi nhà 02 tầng gắn liền với quyền sử dụng đất là 17,2 m^2 tại số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội. Tại thời điểm chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ trên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 777654 do UBND quận DD4 cấp ngày 17/5/2011. Giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng. Bà N1đã trả đủ tiền cho bà Hằng, ông Thắng số tiền 3.800.000.000 đồng. Hai bên có làm và cùng ký vào giấy mua bán viết tay

ngày 24-8-2011, tiền mua nhà đất là tiền riêng của bà Nhung.

Sau khi nhận tiền, ông Thắng, bà Hằng đã bàn giao nhà đất cùng bản gốc giấy tờ nhà đất cho cho bà N1ngay trong ngày 24/8/2011 theo giấy mua bán viết tay ngày 24/8/2011, cùng ngày bà N1cùng bà Hằng, ông Thắng đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng Lạc Việt có trụ sở tại: Số 18 phố Văn Cao, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, để hoàn thiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Hợp đồng công chứng số 1274.2011/HĐ-CN ngày 24-8-2011.

Sau khi hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 27 TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội. Ngày 24-8-2011 bà LTHN1 và bà TTH4, ông PTT5 ký hợp đồng thuê nhà. Bên A (bên cho thuê nhà bà LTHN1), bên B (bên thuê nhà bà TTH4 và ông PTT5) cùng ký vào hợp đồng thuê nhà, thời hạn thuê là 3 tháng, giá thuê là 162.000.000 đồng/tháng.

Nhà đất tại địa chỉ số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội, đứng tên bà LTHN1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 466233 ngày 11/4/2012.

Việc vợ chồng bà LTHN1 và vợ chồng bà TTH4, ông PTT5 trình bày vì có mối quan hệ bạn bè. Bà Hằng, ông Thắng và đại diện theo ủy quyền của ông bà khẳng định; do cần tiền làm ăn và tin tưởng bạn bè nên ngày 24/8/2011, vợ chồng ông bà đã tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số công chứng 1274.2011/HĐ - CN tại văn phòng công chứng Lạc Việt . Mặc dù hai bên có viết giấy biên nhận tiền và giao nhà nhưng ông bà không nhận tiền và ký luôn hợp đồng thuê nhà để làm phương án trả nợ. Tuy nhiên ông bà không xuất trình được tài liệu nào chứng minh cho việc này, mặt khác tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận khi ký hợp đồng hai bên đều tự nguyện, bị đơn ý thức được mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà.

Năm 2012 gia đình bà Hằng cũng đã phát hiện việc bà N1đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Hằng đã đến Công an quận DD4 để tố cáo nhưng sau đó lại rút đơn về để hai gia đình thương lượng tuy nhiên chưa giải quyết xong.

Đến đầu năm 2014, bà Hằng, ông Thắng phát hiện việc bà N1đã sang tên căn nhà của của ông bà cho anh Đỗ AnhTuấn nên bà Hằng đã đến Phòng Tài nguyên Môi trường quận DD4 để xem nhà ông bà có sang tên cho anh Tuấn không thì Phòng Tài nguyên Môi trường trả lời là không có việc sang tên cho anh Tuấn.

Tại Biên bản làm việc ngày 05-7-2019 của Tòa án nhân dân quận DD4 với Phòng Tài nguyên và Môi trường quận DD4, thành phố Hà Nội, thể hiện *" Tại thời điểm năm 2012, phòng tài nguyên và môi trường - UBND quận DD4 không nhận được đơn thư yêu cầu không sang tên đổi chủ đối với nhà đất tại số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội của bà TTH4. Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, công chứng số 1274.2011/HĐ-CN ngày 24-8-2011 và hồ sơ do bà N1cung cấp, nộp tại bộ phận tiếp nhận thủ tục hành chính, ngày 11-4-2012, UBND quận DD4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 466233 ngày 11/4/2012 tại địa chỉ số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội cho bà LTHN1 theo đúng trình tự, quy định của pháp luật".*

Như vậy, có thể khẳng định UBND quận DD4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 466233 ngày 11/4/2012 tại địa chỉ số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội cho bà LTHN1 theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà N1không yêu cầu bà Hằng, ông Thắng phải trả tiền thuê nhà từ 8/2011cho đến nay.

Quan điểm của Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà TTH4 và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 10/02/2020 của Toà án nhân dân quận DD4, thành phố Hà Nội.

Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Hằng phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 492, Điều 493, Điều 494, Điều 495, Điều 496 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 10, Điều 129, Điều131 Luật nhà ở.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

Tuyên xử:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 10/02/2020 của Tòa án nhân dân quận DD4, thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà LTHN1 đòi nhà đất tại số 27 phốTL6, phường TL6, quận DD4, Hà Nội đối với bà TTH4 và ông PTT5.

2. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở ngày 24-8-2011.

3. Buộc bà TTH4 và ông PTT5 phải trả cho bà LTHN1 01 (một) ngôi nhà 02 tầng, diện tích đất 17,2 m^2 đã được UBND quận DD4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 466233 ngày 11/4/2012 đứng tên bà LTHN1, tại địa chỉ số 27 phố TL6, phường TL6, quận DD4, thành phố Hà Nội.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà LTHN1 không yêu cầu ông Thắng, bà Hằng thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 8- 2011 đến ngày xét xử sơ thẩm .

5. Không chấp nhận các yêu cầu khác của bị đơn.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà TTH4 phải nộp 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông PTT5 phải nộp 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà LTHN1 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008138 ngày 27/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận DD4.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hằng phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0014067 ngày 19/3/2020 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận DD4, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận DD4;
- Chi cục THADS quận DD4;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Lan Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**